

**Tribunale di Benevento**  
**PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE**

promossa da: **DEUTSCHE BANK SPA**

contro: **..Omissis..**  
e **..Omissis..**

N° Gen. Rep. **117/2021**  
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. MICHELE MONTELEONE**



**RAPPORTO DI VALUTAZIONE**  
**Lotto 001 - Fabbricato-Ter-**  
**reno**

Esperto alla stima: Geom. Ester Leone  
Codice fiscale: LNESTR73T59A783L  
Email: esterleone@gmail.com  
Pec: ester.leone@geopec.it



## INDICE SINTETICO

### 1. Dati Catastali

Bene: ..Omissis.. - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale-Terreno

Corpo: A "Fabbricato"

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

..Omissis.. (nuda proprietà 1000/1000),  
..Omissis.., particella ..Omissis.., indirizzo ..Omissis.. s.n.c., piano s1 - terra - 1, comune Campoli del Monte Taburno, categoria 4, classe 5, consistenza 17 vani, superficie 519 mq totale - 504 mq escluse aree scoperte, rendita € 877,98

Corpo: B "Terreno"

Categoria: agricolo

..Omissis.. (nuda proprietà 1000/1000), sezione censuaria Campoli del Monte Taburno ..Omissis.., particella ..Omissis.., qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2560 mq, reddito dominicale: € 18.51, reddito agrario: € 13.22,

### 2. Stato di possesso

Bene: ..Omissis.. - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale-Terreno

Corpo: A "Fabbricato"

Possesso: Il piano terra al momento degli accessi, risultava occupato dal sig. ..Omissis.. in qualità di usufruttuario e, da sua moglie mentre, Il piano seminterrato ed il piano primo risultano liberi in quanto incompleti i lavori di riparazione.

Corpo: B "Terreno"

Possesso: Occupato dalla sig.ra ..Omissis.. in qualità di nudo proprietario e, dalla sua famiglia.

### 3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: ..Omissis.. - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale - Terreno

Corpo: A "Fabbricato"

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

Corpo: B "Terreno"

Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: SI

### 4. Creditori Iscritti

Bene: ..Omissis.. - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

Lotto: 001 - Fabbricato residenziale - Terreno



**Corpo:** A "Fabbricato"  
**Creditori Iscritti:** DEUTSCHE BANK SPA  
**Corpo:** B "Terreno"  
**Creditori Iscritti:** DEUTSCHE BANK SPA

**5 Comproprietari**

**Beni:** ..Omissis.. - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale-Terreno

**Corpo:** A "Fabbricato"  
**Comproprietari:** Nessuno

**Corpo:** B "Terreno"  
**Comproprietari:** Nessuno

**6. Misure Penali**

**Beni:** ..Omissis.. - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale-Terreno

**Corpo:** A "Fabbricato"  
**Misure Penali:** Non rilevate

**Corpo:** B "Terreno"  
**Misure Penali:** Non rilevate

**7. Continuità delle trascrizioni**

**Bene:** ..Omissis.. - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale-Terreno

**Corpo:** A "Fabbricato"  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**Corpo:** B "Terreno"  
**Continuità delle trascrizioni:** SI

**8. Prezzo**

**Bene:** ..Omissis.. - Campoli Del Monte Taburno (BN) - 82030

**Lotto:** 001 - Fabbricato residenziale-Terreno

**Valore complessivo intero:** 282.345,54



Beni in **Campoli Del Monte Taburno (BN)**  
Località ..Omissis..

**Lotto: 001 - Fabbricato residenziale-Terreno**

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Identificativo corpo: A "Fabbricato".

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in ..Omissis..

Quota e tipologia del diritto

1/1 di ..Omissis.. - Usufrutto

Cod. Fiscale: ..OMISSIS..

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

..Omissis..

..Omissis.., particella ..Omissis.., indirizzo ..Omissis.. s.n.c., piano s1 - terra - 1, comune Campoli del Monte Taburno, categoria 4, classe 5, consistenza 17 vani, superficie 519 mq totale - 504 mq escluse aree scoperte, rendita € 877,98

Derivante da:

Variazione nel classamento del 23/01/2020 Pratica n. Bn0004721 in atti dal 23/01/2020 Variazione di Classamento (n. 1133.1/2020);

Ristrutturazione del 14/02/2019 Pratica n. Bn 0011126 in atti dal 14/02/2019 Ristrutturazione (n. 2270.1/2019); Variazione del 04/02/2019 Pratica Bn 0008240 in atti dal 05/02/2019 Diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione (n. 1779.1/2019);

Variazione nel classamento del 24/05/2011 Pratica n. Bn 0181711 in atti dal 24/05/2011 Variazione di classamento (n. 36985.1/2011);

Costituzione del 08/06/2010 Pratica n, Bn 0120567 in atti dal 08/01/2010 Costituzione (n. 1846.1/2010)

Confini: il fabbricato confina:

NORD: Strada comunale (..Omissis.);

SUD: con particella ..Omissis.;

EST: con particella ..Omissis.;

OVEST: con stessa proprietà, con part.Illa 330 e con part.Illa ..Omissis...

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale;

note: sono state rilevate lievi difformità catastali come: piccoli spostamenti di alcuni tramezzi e aperture interne, errata indicazione di destinazione al piano terra, ripostiglio anziché ingresso.



Tali differenze, non hanno comportato variazione al numero dei vani e della superficie calpestabile, pertanto non è necessario l'aggiornamento della planimetria catastale.

**Identificativo corpo: B "Terreno".**

agricolo sito in ..Omissis..

**Quota e tipologia del diritto**

**1/1 di ..Omissis.. - Usufrutto**

Cod. Fiscale: ..OMISSIS..

Eventuali comproprietari:

Nessuno

**Identificato al catasto Terreni:**

Intestazione: ..Omissis.. [REDACTED] (nuda proprietà 1000/1000), sezione censuaria Campoli del Monte Taburno, ..Omissis.., particella ..Omissis.., qualità seminativo arborato, classe 2, superficie catastale 2560 mq, reddito dominicale: € 18.51, reddito agrario: € 13.22

Derivante da: Tipo mappale del 26/05/2010 - pratica n. BN 0109684 in atti dal 26/05/2010 presentato il 25/05/2010 (n° 109684.1/2010)

Confini: Il terreno confina:

NORD: Strada comunale (..Omissis..);

SUD: con particella 224;

EST: Strada comunale (..Omissis..);

OVEST : con part.IIIa 330

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

## **2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):**

L'immobile di cui alla procedura esecutiva, è ubicato alla ..Omissis.. snc del comune di Campoli del Monte Taburno, in zona periferica scarsamente insediata, distante circa 2 Km dal centro urbano e dal Municipio.

Campoli del Monte Taburno è un piccolo paese collinare della provincia di Benevento, di origine medievale con circa 1500 abitanti, coronato dalla catena montuosa che culmina nei monti Taburno e Camposauro. Il paese gode di un bel patrimonio forestale nel quale predomina il faggio, al di sotto della quota dei 900 m, si alternano boschi misti di roverella, roverella, carpino e acero.

L'economia è prettamente agricola dove predominano le coltivazioni di viti e olivi, oltre alberi da frutto come ciliegi e melo.

**Caratteristiche zona:** periferica normale;

**Area urbanistica:** agricola a traffico locale con parcheggi scarsi;

**Servizi presenti nella zona:** La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria;

**Servizi offerti dalla zona:** Ufficio postale, scuola primaria e secondaria, farmacia, piccole attività commerciali ed artigianali;

**Caratteristiche zone limitrofe:** agricole – residenziali;



**Importanti centri limitrofi:** Benevento Km 11,70 - Caserta Km 26,60 - Avellino Km 27,00;

**Attrazioni paesaggistiche:** monte Taburno;

**Attrazioni storiche:** Chiesa di S. Nicola da Mira, Piazzetta Ariella, Centro Storico;

**Principali collegamenti pubblici:** Autobus di linea Benevento - Campoli A/R.

### 3. STATO DI POSSESSO:

**Identificativo corpo: A "Fabbricato"**

**Abitazione di tipo popolare [A4] sito in Campoli Del Monte Taburno (BN), ..Omissis..**

**Occupato:**

Il piano terra al momento degli accessi, risultava occupato dal sig. ..Omissis.. in qualità di usufruttuario e da sua moglie mentre, il piano seminterrato ed il piano primo risultano liberi in quanto incompleti i lavori di riparazione.

**Identificativo corpo: B "Terreno"**

**agricolo sito in Campoli Del Monte Taburno (BN), ..Omissis..**

**Occupato** dalla sig.ra ..Omissis.. in qualità di nudo proprietario e dalla sua famiglia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della DEUTSCHE BANK SPA contro ..Omissis.. e ..Omissis..; Derivante da: atto esecutivo; atto di pignoramento immobiliare eseguito da Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento in data 20/08/2021 repertorio n. ..Omissis.. trascritto a Benevento in data 12/10/2021 ai nn. ..Omissis..

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di DEUTSCHE BANK SPA contro ..Omissis.., ..Omissis..; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; con atto per rogito del Notaio Gianfilippo Laurini in Morcone, in data 18/03/2019 repertorio n. ..Omissis..; iscritto a Benevento in data 22/03/2019 ai nn. ..Omissis.. Importo ipoteca: € 133'917,72; Importo capitale: € 89'278,48.

**Dati precedenti relativi al corpo: A "Fabbricato"**

**- Trascrizione pregiudizievole:**

Pignoramento a favore della DEUTSCHE BANK SPA contro ..Omissis.. e ..Omissis..; Derivante da: atto esecutivo; atto di pignoramento immobiliare eseguito da Ufficiale Giudiziario presso Tribunale di Benevento in data 20/08/2021 repertorio n. ..Omissis.. trascritto a Benevento in data 12/10/2021 ai nn. ..Omissis..

**- Iscrizione di ipoteca:**

Ipoteca volontaria annotata a favore di DEUTSCHE BANK SPA contro ..Omissis.., ..Omissis..; Derivante da: concessione a garanzia di mutuo; con atto per rogito del Notaio Gianfilippo Laurini



in Morcone, in data 18/03/2019 repertorio n. ..Omissis..; iscritto a Benevento in data 22/03/2019 ai nn. ..Omissis... Importo ipoteca: € 133'917,72; Importo capitale: € 89'278,48.

Dati precedenti relativi al corpo: B "Terreno"

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**Spese di gestione condominiale:**

**Identificativo corpo: A "Fabbricato"**  
sito in Campoli Del Monte Taburno (BN), ..Omissis..

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non risultano spese di gestione condominiale in quanto l'immobile è in uso è dotazione del sig. ..Omissis.. (usufruttuario).

**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI - si precisa che il fabbricato, si sviluppa su più livelli, Piano Seminterrato - Piano Terra e Piano Primo, i primi due hanno accesso diretto oltre che da vano scala mentre, il piano primo è accessibile esclusivamente da vano scala limitando pertanto la fruibilità alle persone con difficoltà motorie, per cui sarebbe necessario l'installazione di un montascale.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** Nessuna

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non presente

**Indice di prestazione energetica:** dato non rilevato in quanto manchevole l'Attestazione di Prestazione Energetica

**Note Indice di prestazione energetica:** Nessuna

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio Mario Iannella di Benevento in data 18/09/1999 repertorio n. ..Omissis.. trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Benevento in data 08/10/1999 ai nn. ..Omissis.. viene costituito usufrutto in favore di ..Omissis.. con decorrenza alla morte del signor [REDACTED]

**Identificativo corpo: B "Terreno"**  
agricolo sito in Campoli Del Monte Taburno (BN), ..Omissis..

**Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:** Non risultano spese di gestione del terreno in quanto lo stesso è in uso ed è coltivato dalla sig.ra ..Omissis.. (nudo proprietario) e dalla sua famiglia.



**Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:** Nessuna.

**Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:** Nessuna

**Millesimi di proprietà:** Non presenti

**Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili:** SI – Facilmente accessibile nella zona immediatamente a confine con la strada (..Omissis..), area mediamente pianeggiante sistemata con ghiaietto, mentre la zona coltivata, in considerazione dell'orografia del terreno, leggermente acclive e sottoposto rispetto alla zona sistemata con ghiaietto, potrebbe rendere difficile il godimento del bene a soggetti con difficoltà motorie.

**Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali:** anche se non espressamente indicato e non costituito alcun condominio, sulla particella de quo insistono sotto-servizi del fabbricato ( ..Omissis..) ad uso dello stesso ed ancora, l'accesso ai depositi (Capannone e Locale Tecnico) di pertinenza del fabbricato sopradetto, è possibile esclusivamente dalla predetta particella.

**Attestazione Prestazione Energetica:** Non dovuto in quanto trattasi di terreno

**Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004:** Nessuno

**Avvertenze ulteriori:** con atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio Mario Iannella di Benevento in data 18/09/1999 repertorio n. ..Omissis..trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Benevento in data 08/10/1999 ai nn. ..Omissis.., viene costituito usufrutto in favore di ..Omissis.., nata a Campoli del Monte Taburno il 04/07/1940, con decorrenza alla morte del signor Ciotta

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### Titolare/Proprietario:

..Omissis.. [redacted] (nuda proprietà 1000/1000);

..Omissis.. [redacted] (Usufruttuario 1000/1000);

**proprietaria ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di donazione - rogito di Notaio Mario Iannella di Benevento, in data 18/09/1999, repertorio n. ..Omissis..; trascritto presso la conservatoria registri immobiliari di Benevento, in data 08/10/1999, ai nn. ..Omissis..

Note: il sig. ..Omissis.. con il predetto atto cede alla sig.ra ..Omissis.. la nuda proprietà riservandosi il diritto di usufrutto, come da certificato notarile.

**Dati precedenti relativi al corpo:** A "Fabbricato"

### Titolare/Proprietario:

..Omissis.. [redacted] (nuda proprietà 1000/1000);

..Omissis.. [redacted] (Usufruttuario 1000/1000);

**proprietaria ante ventennio ad oggi.** In forza di atto di donazione - rogito di Notaio Mario Iannella di Benevento, in data 18/09/1999, repertorio n. ..Omissis..; trascritto presso la conservatoria registri immobiliari di Benevento, in data 08/10/1999, ai nn. ..Omissis..



Note: il sig. ..Omissis.. con il predetto atto cede alla sig.ra ..Omissis.. la nuda proprietà riservandosi il diritto di usufrutto, come da certificato notarile.

Dati precedenti relativi al corpo: B "Terreno"

## 7. PRATICHE EDILIZIE:

**Abitazione di tipo popolare [A4]** sito in ..Omissis..

Numero pratica: ..Omissis..

Intestazione: ..Omissis..

Tipo pratica: Concessione Edilizia

Per lavori: Ampliamento casa colonica in località ..Omissis..

Oggetto: ampliamento

NOTE: parte del fabbricato è stato realizzato nel 1966 come riportato nella relazione tecnica di cui al progetto di ristrutturazione L. 219/81 e smi

Numero pratica: ..Omissis..

Intestazione: ..Omissis..

Tipo pratica: Condonò Edilizio ex legge 47/85 e smi

Per lavori: per abusi edilizi

Oggetto: ampliamento

Presentazione in data 26/09/1986 al n. di prot. ..Omissis..

NOTE: come da dichiarazione riportata nell'attestazione rilasciata il 27/06/2023 dal Responsabile Ufficio tecnico 1° del comune di Campoli del Monte Taburno: "risulta presente agli atti una domanda di sanatoria (...) la quale ad oggi non risulta perfezionata".

In relazione alla predetta domanda di sanatoria la scrivente ha chiesto chiarimenti, a mezzo pec, al responsabile del settore tecnico 1° del comune di Campoli del Monte Taburno, il quale con nota prot. 3923 del 16/08/2023, precisa che: "Riguardo a eventuali condoni o sanatorie pendenti, (...) Tuttavia, le integrazioni richieste non sono mai state presentate, pertanto la domanda risulta archiviata.

Numero pratica: ..Omissis..

Intestazione: ..Omissis..

Tipo pratica: L.219/81-L.32/92 e s.m.i.

Per lavori: Autorizzazione per lavori riparazione di un fabbricato rurale adibito ad abitazione alla ..Omissis..

Oggetto: Riparazione

Presentazione in data 21/02/2017 al n. di prot. ..Omissis..

Rilascio in data 30/03/2017 al n. di prot. ..Omissis..

Numero pratica: ..Omissis.. del 13/02/2019

Intestazione: ..Omissis..

Tipo pratica: CILA

Per lavori: chiusura di porta finestra (intervento non strutturale con materiali diOMPAGNO) al piano primo

Oggetto: interventi di manutenzione straordinaria

NOTE: Dallo studio della documentazione allegata alla predetta CILA, si evince che i lavori interessavano la chiusura di una porta finestra, la demolizione della soletta balcone e la chiusura di una finestra sul vano scala, tutti interventi che modificano i prospetti. Pertanto la CILA non è abilitante al tipo di intervento richiesto



Abitabilità/agibilità:

come da dichiarazione riportata nell'attestazione rilasciata il 27/06/2023 dal Responsabile Ufficio tecnico 1° del comune di Campoli del Monte Taburno: "non risulta presente agli atti di codesto ufficio tecnico nessun documento in merito.

**Dati precedenti relativi al corpo:** A "Fabbricato"

### 7.1 Conformità edilizia:

#### Abitazione di tipo popolare [A4]

Dallo studio della documentazione rilasciata dall'ufficio tecnico del comune di Campoli del Monte Taburno e da ulteriori verifiche effettuate presso gli enti preposti, sono state riscontrate le seguenti irregolarità: presenza di due manufatti in aderenza al fabbricato, destinati a deposito, ciascuno con ingresso indipendente.

A dette irregolarità, si sommano quelle realizzate con CILA n. ..Omissis.. del 13/02/2019.

Regolarizzabili mediante: permesso di costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001, oltre a quanto definito dal DPR n. 31 del 13/02/2017.

Descrizione delle opere da sanare: locale deposito (Capannone) realizzato in muratura e lamiera di circa mq 58.60 con altezza al colmo di m 4.70 circa e in gronda di m 3.80 circa; locale deposito (Locale Tecnico) realizzato in muratura con solaio in latero cemento di circa mq 16.10 con altezza di m 3.10 circa. Chiusura di una porta finestra, demolizione della soletta balcone e chiusura di una finestra sul vano scala al piano primo del fabbricato residenziale.

locale deposito (Capannone) € 1.871,56

deposito (locale tecnico): € 847,70

competenze tecniche: € 3.000,00

Oneri Totali: € 5.719,26

Note: Le spese da sostenere per la regolarizzazione dei beni, sono state determinate in base agli oneri di urbanizzazione, ed oneri di costruzione, così come indicato nell'attestazione rilasciata dal responsabile del settore tecnico 1° del comune di Campoli del Monte Taburno, oltre sanzione amministrativa.

Le spese da sostenere per la regolarizzazione delle opere di cui alla CILA, sono ricomprese nella sanzione amministrativa.

Qualora i manufatti non fossero sanabili, gli stessi andrebbero demoliti e ripristinare lo status quo ante. Gli oneri totali previsti per la sanatoria (€ 5.719,26), sono mediamente in linea con l'eventuale spesa da sostenere per la demolizione degli stessi, comprensiva dei per la messa in sicurezza e trasporto a discarica autorizzata.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi al corpo:** A "Fabbricato"

#### Terreno agricolo

Al momento degli accessi non è stata rilevata alcuna difformità edilizia

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

**Dati precedenti relativi al corpo B "Terreno"**

### 7.2 Conformità urbanistica:



**Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG approvato con Delibera di CP n° 79 del 29/11/2004 reso esecutivo con Delibera di C.P. n° 48 del 29/06/2005
Zona omogenea:	Zona agricola _E con vincolo Paesaggistico: zona C.I:P.
Norme tecniche di attuazione:	art. 23 le zone agricole previste dal PRG sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. (come dettagliatamente riportato nelle NTC allegate);
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per aree seminative variabile da IF = 0,03 mc/mq -- 0,05 mc/mq
Altezza massima ammessa:	h max 6,00 m

**Note sulla conformità:**

Si rimanda alla conformità Edilizia.

Dati precedenti relativi al corpo: A "Fabbricato"

**Terreno agricolo**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	Variante al PRG approvato con Delibera di CP n° 79 del 29/11/2004 reso esecutivo con Delibera di C.P. n° 48 del 29/06/2005
Zona omogenea:	Zona agricola _E con vincolo Paesaggistico: zona C.I:P.
Norme tecniche di attuazione:	art. 23 le zone agricole previste dal PRG sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette e connesse con l'agricoltura. (come dettagliatamente riportato nelle NTC allegate);
Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale:	per aree seminative variabile da IF = 0,03 mc/mq -- 0,05 mc/mq
Altezza massima ammessa:	h max 6,00 m

**Note sulla conformità:**

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Dati precedenti relativi al corpo: B "Terreno"



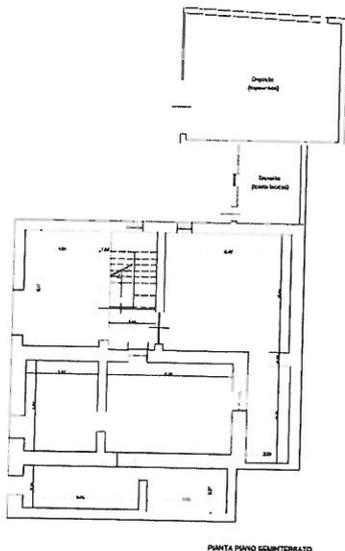
Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto A "Fabbricato"

Il fabbricato di cui alla procedura esecutiva, è ubicato alla ..Omissis.. del comune di Campoli del Monte Taburno, in zona periferica, distante circa 2 km dal centro storico, ben collegata alla viabilità comunale. Il corpo di fabbrica, destinato a residenza e pertinenze, è costituito da due piani fuori terra oltre piano seminterrato tutti con ingresso indipendente. In particolare, l'accesso al piano seminterrato è dalla particella ..Omissis.., oggetto del presente pignoramento, quello al piano terra è da corte esclusiva, entrambi posti in adiacenza alla strada comunale mentre, l'accesso al piano primo è da scala a doppia rampa, che garantisce il collegamento verticale di tutti i livelli di piano. Il vano scala è bene areato ed illuminato sia da finestre posizionate sui pianerottoli di riposo e sia da luce artificiale. L'immobile, tra le altre, è stato oggetto di autorizzazione per lavori riparazione, ex Legge 219/81 e s.m.i., allo stato però non ultimati, nello specifico quelli al piano seminterrato e quelli al piano primo.

I piani sopra descritti, sono articolati nel seguente modo:



**Piano Seminterrato:** Gli ambienti, risultano ben disimpegnati e, ben areati ed illuminati, l'altezza netta interna è variabile da m 2.95 a m 3.15.

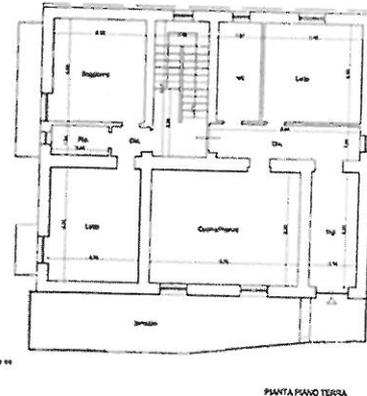


I vani, ad esclusione di uno, sono completati a rustico, risultano pertanto privi di pavimentazione, rifiniture, serramenti, con impianti di scarico e pozzetti a vista. Inoltre in fase di sopralluogo veniva riscontrata la presenza di infiltrazioni d'acqua nei vani in adiacenza al terrapieno.

Allo stesso sono annessi due corpi di fabbrica ad unico piano con ingressi separati ed indipendenti, destinati anch'essi a deposito, uno realizzato in muratura e lamiera (capannone) e l'altro a struttura mista (locale tecnico).

L'accesso al piano seminterrato ed ai locali deposito ad esso attigui, è garantito dalla zona sistemata con ghiaietto (piazzale), ricadente nella particella ..Omissis.. del ..Omissis.. oggetto del presente pignoramento;

**Piano Terra:** destinato a residenza, con altezza netta interna di m 3.10. Composto da 4 vani oltre wc di piano, ripostiglio e disimpegno posto in posizione pressoché baricentrica. La posizione planimetrica del vano scala, interrompe la continuità dell'appartamento quasi a dividerlo



in due unità immobiliari.

Il piano è raggiungibile oltre da vano scala, anche da corte esclusiva, delimitata da ringhiera in ferro a semplice disegno, prospettante la strada comunale.

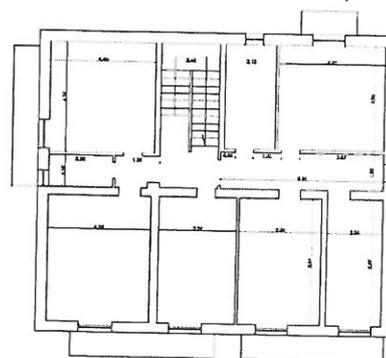
Lo stesso risulta completo nei lavori riparazione, con: impianti (idrico, elettrico, termico) del tipo sottotraccia, radiatori in alluminio, impianto di climatizzazione con split a parete, non in tutti i vani, serramenti a taglio termico con avvolgibili in PVC, ad eccezione di un vano, grate in ferro antintrusione alle aperture del vano cucina, pavimento in gres porcellanato nel vano cucina, ingresso e wc ed in graniglia di marmo negli altri vani.



**Piano Primo:** con altezza interna al colmo di m 3.40 ed in gronda di m 2.55, accessibile esclusivamente da vano scala. Il piano è composto da 6 vani oltre wc, ripostiglio e disimpegno pressoché centrale, interrotto anch'esso da vano scala così come il piano terra.

Gli ambienti con soffitti spioventi, risultano ben illuminati ed arieggiati, tutti con accesso diretto ai balconi di piano, ad accezione del wc e del ripostiglio.

Lo stesso risulta libero, in quanto non completo nei lavori di riparazione, con alcune pareti prive di intonaco, altre in fase di consolidamento, con esecuzione di tracce nei pavimenti, privo di impianto termico, e non funzionante quello idrico ed elettrico.



PIANTA PIANO PRIMO

### 1. Quota e tipologia del diritto

**1/1 di ..Omissis..- Usufrutto**

Cod. Fiscale: ..OMISSIS..

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **680,76**

E' composto dal piano: S-T-1

L'edificio è stato costruito nel: 1966 (come indicato nella relazione tecnica allegata al progetto di riparazione L.219/81);

L'edificio è stato ampliato nel: 1977

L'edificio è stato ristrutturato nel: 2017

L'immobiliare è senza numero civico;

Le altezze interne dei piani sono rispettivamente di circa m.: P.S. m 2.95-3.15; P.T. m 3.10; P.1° m 3.40-2.55

L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1(seminterato)

Stato di manutenzione generale: sufficiente

### Caratteristiche descrittive:

#### Caratteristiche strutturali:

Copertura tipologia: **a falde** materiale: **c.a.** condizioni: **sufficienti**

Solai tipologia: **solai in latero cemento** condizioni: **buone**

Strutture verticali materiale: **muratura** condizioni: **sufficienti**

### Componenti edilizie e costruttive:

Scale posizione: **a rampe parallele** rivestimento: **marmo** condizioni: **buone**

### Impianti:

#### Impianti (conformità e certificazioni)

#### Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	dato non reperito
Note	dato non reperito

